Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente
S/C

Versión Taquigráfica N° 374 de 2010

ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN LAS ZONAS LACUSTRES DE ROCHA

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 8 de diciembre de 2010

(Sin corregir)

PRESIDE: Señora Representante Susana Pereyra.

MIEMBROS: Señores Representantes Gerardo Amarilla, Julio Bango, Carlos Corujo, Mario Silvera.

INVITADOS: Señores Representantes José Carlos Cardoso y Aníbal Pereyra.

Señor Intendente del departamento de Rocha, Artigas Barrios y asesores, Director General de Ordenamiento Territorial, ingeniero agrimensor Antonio Graña; Coordinador de la Unidad Gestión Costera, arquitecto José Luis Olivera, y arquitecto Carlos Folco.

SEÑORA PRESIDENTA (Pereyra).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Contamos hoy con la grata presencia del Intendente de Rocha, señor Artigas Barrios, quien concurre acompañado por el arquitecto José Luis Olivera, Coordinador de la Unidad de Gestión Costera; el ingeniero agrimensor Antonio Graña, Director General de Ordenamiento, y el arquitecto Carlos Folco, Asesor del Departamento de Ordenamiento Territorial. Agradecemos vuestra presencia en la Comisión, que está motivada por nuestro interés en conocer la opinión de la Intendencia con respecto a algunos temas. Uno de ellos tiene que ver con la propuesta de un Diputado del departamento en el sentido de pasar al Cabo Polonio a la categoría de pueblo, que oportunamente hicimos llegar al Intendente. Por otro lado, una ONG plantea las dificultades que generaría el puente que conectaría Rocha con Maldonado.

Nos importa muchísimo saber cuál es la opinión de la Intendencia con respecto a estas cuestiones y qué planes tiene al respecto, a efectos de luego poder resolver.

SEÑOR BARRIOS.- Les agradecemos que nos hayan recibido, fundamentalmente, porque con respecto a estos temas, en general, no se requiere la opinión de la Intendencia o del Gobierno Departamental, ni siquiera por parte de la prensa; inclusive, esta es la primera vez que el Parlamento nos pide nuestro punto de vista sobre temas de este tipo.

Evidentemente, las organizaciones que no comparten la orientación que estamos dando en el departamento a la política de ordenamiento territorial y de cuidado del medio ambiente tenemos una política en ese sentido y es realmente muy importante, porque tenemos muy claro que el medio ambiente es la riqueza con la que contamos acceden con más facilidad a la prensa, a las Comisiones del Parlamento, etcétera, e inclusive a veces ni siquiera necesitan trasladarse, porque casi todas están radicadas en la capital. Por ello agradezco profundamente que nos hayan convocado y me honra que una Comisión de la Cámara de Diputados haya sido la primera en invitarnos para dar nuestra opinión e informarles qué es lo que estamos haciendo en procura de evitar que sigan sucediendo las cosas que en Rocha han ocurrido.

Tenemos un área natural y casi desocupada en la que durante años se han ido instalando asentamientos irregulares; es lo que ha sucedido en Barra de Valizas, Aguas Dulces y Cabo Polonio. Fue llegando gente que se instaló sin ningún orden, sin seguir ninguna norma, sin controles sanitarios ni controles de disposición de residuos ni de aguas residuales, y a las autoridades departamentales que oportunamente actuaron no les quedó más salida que reconocer la situación creada y tratar de implementar una regularización, por lo menos, desde el punto de vista legal. De ese modo, se hizo el fraccionamiento en Barra de Valizas, que respetó la forma en que se habían instalado las casas; a eso se deben las formas irregulares que se aprecian, que pueden resultar muy originales pero también suponen inconvenientes, porque no hay sistemas de saneamiento adecuados, las construcciones no fueron controladas, etcétera. Reitero que esto también se dio en Cabo Polonio, donde quizás se registra la agresión más importante que se ha hecho al medio ambiente en el departamento, porque se trata de un lugar privilegiado que debería ser patrimonio de todos los uruguayos y en el que se instalaron más de 400 casas en los lugares en que la gente quiso hacerlo, sin contar con ningún mecanismo adecuado de disposición de aguas residuales, de residuos y demás.

¿Cómo se evita esto? Planificando. En eso hemos estado los cinco años anteriores y en eso estamos ahora. Pero planificar no implica decir "aquí no se puede hacer nada", porque en Cabo Polonio no se podía hacer nada y se hizo mucho. Yo sostengo siempre que cuando todo está prohibido todo está permitido; cada uno hace lo que puede. Podemos decir que todo está prohibido, pero el Estado no tiene mecanismos como para cubrir todo el territorio y atacar cada lugar; inclusive, aun si tratamos de estar encima del problema la gente se sigue instalando y construyendo ranchos y casas. Entonces, lo que tenemos que hacer es planificar.

Se podrá discrepar o no con el modelo que se utiliza de planificación, pero lo que estamos tratando de establecer es un modelo por el que se pretende utilizar la naturaleza de que disponemos como un recurso para todos los rochenses, lo que puede traducirse en generación de trabajo o de recursos tributarios que puedan redistribuirse para la atención de otras necesidades. La idea es, simultáneamente, apuntar a la conservación.

Creo que esto queda bien definido por una expresión que emplean los técnicos que realizaron este plan y que ahora están abocados a la elaboración de las directrices departamentales y a un segundo plan local que se denominará "De los Cabos", el cual abarcará la zona comprendida entre el Cabo Santa María y el Cabo Polonio. Este equipo está integrado por gente que trabaja en forma permanente en la Intendencia; está dirigido por el ingeniero agrimensor Antonio Graña, Director General de Ordenamiento Territorial, e integrado por los arquitectos Olivera, Gino de León y Folco; en la parte jurídica contamos con el doctor Luis Sciandro, y también trabaja con nosotros la ingeniera Ana Laura Pereyra. No hemos tenido necesidad de recurrir a consultoras ni a consultores externos, y no se trata de que no valoremos esos aportes, sino de que creemos que hay que aprovechar este tipo de trabajos para dejar en el departamento capacidad instalada, para que este y otros Gobiernos tengan gente preparada, capaz de llevar adelante los trabajos para los que generalmente se recurre a consultoras; las convocamos si es necesario, pero el objetivo es el que señalé. Este objetivo no implica aislar al ambiente de las actividades antrópicas, tarea vana y pretenciosa se fracasó en el Polonio, en Punta del Diablo, en Valizas y en Punta del Este; lo que hay que hacer es ordenar, decir qué se puede hacer y tratar de que eso sea razonable y no afecte. Si prohibimos todo, permitimos todo. Repito: el objetivo no es aislar el ambiente de las actividades humanas tarea vana y pretenciosa, sino acomodar prudentemente en él nuestras actividades y formas de vida. Esto es lo que entendemos como sustentabilidad y este es el principio que rige todo nuestro trabajo. Podrá resultarnos bien o mal, pero este es el principio, este es el objetivo; si las herramientas que establecemos son más o menos adecuadas nosotros creemos que son adecuadas es otra cosa. No se trata de aislar ni de mantener todo congelado, porque al fin la presión humana llega y pesa, sino de tratar de ordenar y orientar esa presión. Nosotros podríamos cercar estos lugares con alambres de púas para que no entrara nadie, pero pretendemos convertirlos en un recurso que tanta falta hace en un departamento que tiene los índices de desocupación más altos y una cantidad de carencias a superar. Por ejemplo, un relevamiento reciente revela que tenemos, por lo menos, mil situaciones de emergencia de

vivienda; me refiero a casos en los que uno entra a la casa y cuando mira hacia arriba ve el cielo a través de los agujeros del techo; a lo que vi en un rancho en Cebollatí, donde los huecos en las paredes de paja se tapaban con un nailon, para evitar que entrara el viento, o al piso de un rancho en el que viven dos personas de más de 70 años, en el que uno queda con el barro hasta los tobillos después de cada lluvia. Para eso se necesitan recursos y tenemos que obtenerlos de aquellos lugares en los que podemos hacer un uso restringido. Cuando hemos explicado el plan se nos ha tildado de elitistas, pero el hecho de hacer un uso restringido de un bien muy escaso significa que quien lo use tiene que pagar, que aportar al resto de la sociedad por aquello que disfruta.

Si la Presidenta lo permite, el arquitecto Olivera puede darles información concreta sobre el plan.

SEÑOR OLIVERA.- Preparamos una presentación a los efectos de dar una visión somera del plan; nos comprometemos a hacerles llegar después una versión digital para que puedan manejar toda la documentación, como corresponde.

En primer lugar, aparecen los datos físicos objetivos de nuestro departamento. La superficie es de 10.551 kilómetros cuadrados; el plan involucra 33.000 hectáreas de las 1:055.000 hectáreas del departamento. La población representa el 2,1% de la población del país.

Este plan fue elaborado en un marco normativo departamental. En cuanto al ordenamiento del territorio y en el ámbito político y social de Rocha tiene un valor extraordinario ya que reúne el consenso de todos los actores del departamento. El Decreto Nº 12/2003, Plan General de la Costa u Ordenanza Costera del Departamento, tuvo la particularidad de haber sido formulado en una Administración colorada, aprobado durante un Gobierno Departamental del Partido Nacional y aplicado en la Administración pasada, del Frente Amplio. ¿Qué nos indica esto? Que existe una política departamental consensuada para el manejo de la costa.

Este plan establece las directrices generales para toda la costa y es en ese marco en el que nos apoyamos para formular esta planificación, tal como se hace en el Plan Local Lagunas Costeras, que es sobre el que vamos a conversar a continuación.

La Ordenanza Costera estableció para su análisis, estudio y planteamiento de propuestas cuatro sectores en los 180 kilómetros de costa. En la pantalla aparecen indicados con letras pequeñas: Sector 1, Sector 2, Sector 3 y Sector 4. Esto permite un análisis pormenorizado. El Sector 1, Lagunas Costeras, va de la Laguna Garzón a la Laguna de Rocha; sobre ese sector estamos trabajando. El Sector 2, Los Cabos, se extiende desde el Cabo Santa María hasta el Cabo Polonio, como indicó el Intendente. El Sector 3, La Angostura, va desde Barra de Valizas hasta Punta del Diablo. El Sector 4 empieza en el Parque Nacional de Santa Teresa y termina en el límite con Brasil.

SEÑOR BARRIOS.- Voy a hacer una aclaración. No estamos hablando de un plan que hayamos formulado ahora, sino de un plan para toda la costa que fue aprobado en 2003 por la unanimidad de las fuerzas políticas. Dentro de ese plan hacemos una especie de subplan.

Quería que quedara muy claro para que no se generaran confusiones.

SEÑOR OLIVERA.- Cada uno de estos cuatro sectores será objeto de un plan local del mismo tipo de contenido del que vamos a presentar; ahora estamos concentrados en lo que refiere a la línea más pequeña, que se indica como Sector 1 y aparece en color rojo.

Ahora apreciamos una imagen satelital en la que se ve la Laguna de Rocha, hoy área protegida; a la izquierda está la Laguna Garzón, cuya superficie es la cuarta parte de la Laguna de Rocha. También se ve la costa y la Ruta Nº 9 coincide con la línea amarilla.

SEÑOR AMARILLA.- ¿La Laguna Garzón es área protegida?

SEÑOR OLIVERA.- No, pero en la memoria de ordenación de este plan la Intendencia plantea su ingreso al Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Uruguay. La Laguna de Rocha es área protegida y está contemplada en un Decreto del Poder Ejecutivo.

En esta zona identificamos conflictos que era imprescindible resolver y eso es precisamente lo que se persigue a través de este plan.

El primer punto se refiere a la matriz parcelaria de los fraccionamientos costeros. Rocha tiene el estigma de haber sido dividido, básicamente durante la década de los cuarenta o a fines de los treinta, en los cuarenta, cincuenta y hasta en los años sesenta, con la imagen del Uruguay balneario. Obviamente, todos ustedes seguramente ven la trama urbana de la costa del departamento de Canelones, y si bien en Rocha pueden observar paisajes naturales en la mayoría de los casos, la realidad jurídica y dominial de esos terrenos que ustedes ven como lindos campos contra el mar, determina que en realidad sean fraccionamientos que están aprobados desde esa época; son fraccionamientos que no están consolidados pero según su situación jurídica están lo que se llama raviolados, término que todos entienden.

SEÑOR BANGO.- Este punto me interesa particularmente porque en la exposición de la Organización Vida Silvestre se nos mostró un mapa que tenía una división prácticamente en damero, que inclusive llegaba hasta los terrenos inundables, y nos dijeron que no entendían por qué la Intendencia tiene este plan de fraccionamiento si dice que no va a construir en las zonas inundables. Me parecía útil hacer esta pregunta en este momento, porque se está haciendo alusión al tema ya que el arquitecto Olivera está diciendo que ese fraccionamiento no fue hecho por la actual Intendencia de Rocha.

SEÑORA PRESIDENTA.- Nosotros estamos procurando esa información, que está documentada, por lo que los señores Diputados dispondrán de ella.

SEÑOR OLIVERA.- Si no la consiguen, tengo imágenes y se las puedo mostrar.

Por cierto es así. La situación particular en este tramo se da en toda la costa de Rocha, pero particularmente en este tramo es paradigmática, porque aquí se ubica uno de los fraccionamientos más tempranos del departamento, que es del año 1938. Ese es el fraccionamiento Las Garzas, de muchísimos terrenos, con un promedio de entre 300 y 500 metros cuadrados. A partir de ese año se inició una secuencia de aprobación en la que aparecen los fraccionamientos que pudo observar el señor Diputado Bango, que son los de El Caracol, El Bonete, Costa Bonita, Estrella del Mar, San Sebastián, Garzón, Santa Rita, y una larga lista. Los fraccionamientos que están sobre la Laguna Garzón en particular, se aprobaron en 1950, y esa matriz parcelaria es la que nosotros decimos que es como una constante

Hay matrices parcelarias de buena calidad, de mala y mediana. Si se permitiera consolidar los fraccionamientos que fueron hechos con exclusivo afán especulativo, para sacar solares de 300 metros, nos daría como resultado una debacle no solo ambiental sino desde el punto de vista de la calidad del producto turístico, y se desbarrancaría la oferta turística rochense.

Pero en particular en este sector hay un fraccionamiento de muy buena calidad que es el de El Caracol. ¿Por qué es de muy buena calidad? Porque tiene dos elementos clave que no poseen la mayoría de los otros fraccionamientos de la costa. Uno es la superficie de los predios. Se trata de predios que superan los 900 metros cuadrados de superficie; hay de 1.000, 1.200, 1.300, y los más chicos andan en los 700 u 800 metros. Esa es una característica que les otorga un valor extraordinario, porque eso nos garantiza que cuando se consolide el tejido urbano sobre esa trama, seguramente nos va a dar como resultado valores de alta calidad. Tendrán baja ocupación, de acuerdo con la normativa que ponemos y alta calidad del conjunto urbano. Y la segunda característica que les otorga valor es que no se trata de un damero tradicional sino que acompaña la forma del propio territorio en el que se implanta. De manera tal que en esa zona el paisaje es muy interesante porque hay barrancas que superan los siete, ocho o diez metros de altura sobre el nivel de la playa de la laguna, y el trazado de las calles las acompaña y balconean sobre lugar. Quiere decir que no todos los fraccionamiento fueron de mala calidad sino que algunos fueron muy buenos. Creo que uno de los mejores es El Caracol que, insisto, se remonta al año 1950. Pero esa matriz existe y eso para nosotros, en algunos casos, es una fuerte amenaza porque no permite el desarrollo de esos lugares, mientras que en otros casos implica una oportunidad, como en El Caracol. Eso nos parece un valor y creemos que vale la pena; dentro de lo que nosotros nos imaginamos en el futuro como un área protegida, un trazado urbano de alta calidad nos parece que va a ser una suma y una sinergia específica para potenciar el territorio.

Otro conflicto o problema es el escaso desarrollo económico asociado al turismo que hay en esa zona. No se ha desarrollado y estoy seguro de que la mayoría de ustedes no ha visitado ese lugar y no lo conoce porque no ha tenido oportunidad de promoverse y transformarse en un atractivo turístico. Oímos hablar de la Laguna Garzón, de un entorno de gran valor ambiental pero, en general, la gente no lo conoce. Ha habido una prolongada ausencia de acciones públicas. En esa zona no hay ningún tipo de infraestructura importante, ni hay servicios porque no hay población. En esa zona no hay escuelas ni servicios de salud; es un vacío del territorio sobre el cual estamos tratando de operar para transformarlo en un lugar de oportunidades. Hay una sobreoferta de tierra dividida con escaso valor porque los otros fraccionamientos que no están asociados a la laguna están en un terreno con muy escasa vegetación excepto en los parches de vegetación psamófila de interés y se trata de tierra casi desértica fraccionada en 300 o 500 metros. Y hay mucha oferta; hay más de 22.000 solares en ese tramo de escasos 28.000 o 30.000 kilómetros. Eso significa que hay un congelamiento de esos fraccionamientos; no se han desarrollado en absoluto por esa matriz que limita las posibilidades de desarrollo con calidad. En el pasado ha habido discoordinación entre los organismos públicos, la típica puja de jurisdicciones en cuanto a quién opera en esta zona, quién tiene jurisdicción sobre la otra y, por último, una persistente morosidad tributaria que nos obliga o nos impele a trabajar en esa zona para tratar de resolver el tema.

Consideramos que a partir de las disposiciones de este plan vamos a tratar de ir resolviendo los conflictos genéricos, identificando cuáles son las oportunidades y desafíos que tenemos en esta zona.

Las oportunidades que encontramos en esta zona son, en primer lugar, la altísima naturalidad de la costa. Este es un valor que la Intendencia de Rocha y este Gobierno han tomado casi como bandera. La alta naturalidad de la costa ha sido una muy buena herramienta de marketing territorial, y nosotros no le tenemos ningún miedo a ese término sino que nos parece interesante cuando salimos a vender nuestros paisajes al turismo internacional. Y ese valor lo queremos preservar; si no lo preservamos no lo vamos a poder vender más. Entonces, la alta naturalidad de la costa, además de transformarse en una oportunidad, nosotros la potenciamos y tratamos de mantenerla el mayor tiempo posible.

En este tramo se ha dado una importante demanda de tierra. En los últimos tiempos ha habido movimientos que nos permiten asegurar que se ha cotizado altamente, tal como se ha informado en toda la prensa. ´

Se trata de un espacio apto para la localización de inversiones, porque más allá de aquellos lugares que están fraccionados hay superficies que permiten desarrollar fraccionamientos o desarrollos urbanos de nueva planta con las particularidades y afectaciones que les va a marcar el plan, de manera tal de mantener las condiciones anteriores de alta naturalidad, pero permitiendo la localización de esas inversiones a través de los instrumentos de ordenamiento territorial. Esos instrumentos constituyen el último punto de las oportunidades, junto con el respaldo del marco normativo. Este marco normativo fue el primero que nombré, es decir la ordenanza costera aprobada en el año 2003 por el Gobierno departamental de Rocha, y una ley importantísima para nosotros que es la Nº 18.308, de ordenamiento territorial, que dio marco a la formulación de este plan. Y ese marco normativo también tuvo apoyo institucional. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de sucesivos convenios con la Intendencia de Rocha, nos ha permitido trabajar, avanzar y formular este instrumento así como los que formularemos en el próximo bienio tal como lo decía el señor Intendente, las directrices departamentales y el plan local del sector 2 de la costa.

¿Qué desafíos nos esperan en este tramo? Reconvertir los fraccionamientos existentes respetando esas condiciones ambientales y controlar la división del suelo, y vale la pena hacer un pequeño paréntesis. El suelo rural que está sobre la costa llega hasta la línea de la ribera, porque así se establece en los títulos de propiedad de los padrones rurales. Nosotros, a través de este plan, controlamos que ese suelo se divida y también, obviamente, el tributo. Al ser suelo que cambia de categoría rural a suburbana, también la Intendencia departamental es la que fija el tributo. ¿Pero por qué es importante controlar la división del suelo en esos padrones rurales? Porque, además, el Gobierno departamental de Rocha, antes que la Ley Nº 18.308, ya establecía la cesión obligatoria de suelo de los ciento cincuenta metros de ribera especiales. Es decir que para poder desarrollar cualquier proyecto de urbanización en este tramo de la costa que va desde de la línea de la ribera ciento cincuenta metros al continente en el futuro abarcará toda la costa, el propietario debe hacer la cesión obligatoria, una cesión modal a la Intendencia departamental de Rocha para su liberación al uso público; no es para que la Intendencia desarrolle otros proyectos en esa faja sino para que se libere al uso

público. Si no se liberara, si se hiciera otro tipo de emprendimientos, si la Intendencia lo vendiera, ahí caería esa cesión.

SEÑOR BARRIOS.- Estamos hablando de la playa. Nadie sabe, pero en casi toda la costa la playa es propiedad privada. Esa propiedad privada no se ejerce, pero si alguien quisiera entrar y el propietario del campo lindero le dijera que no, no podría hacerlo. Lo que estamos diciendo es que para cualquier proyecto que se lleve adelante allí es condición "sine qua non" la cesión de la playa a la Intendencia.

SEÑOR OLIVERA.- Un punto sumamente importante que tenemos a favor es la certidumbre de la titularidad de la tierra. Hasta hace muy poco tiempo exactamente hasta mediados del período pasado el Gobierno departamental no conocía quiénes eran los dueños de ese fraccionamiento, quiénes eran los propietarios de ese territorio. No había forma de llegar a ellos; se trataba de segundas o terceras generaciones de argentinos y uruguayos que fallecían y se abría sucesión en Argentina pero no en Uruguay, por lo que no había manera de determinar la dominialidad de esos bienes. Nosotros hemos encarado una política de acuerdos, tanto con la Dirección de Registros, a través del Ministerio de Educación y Cultura, como con la Dirección General de Catastro dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, de manera tal de que ese convenio permita acceder a la Intendencia a un costo menor al que accedería cualquier particular a la información registral de esos predios. Es decir que si nosotros quisiéramos conminar a algún propietario e invitarlo a elaborar alguna propuesta público privada con la Intendencia, podemos hacerlo porque ahora sí podemos acceder a esa información.

En la proyección también figura considerar la función social de la tierra y eso se refiere a lo que dijo el señor Intendente recién. Si nosotros permitimos los desarrollos en esta zona y esos desarrollos van a estar gravados por los impuestos de contribución inmobiliaria correspondiente, lo único que vamos a hacer es lo que la ley de ordenamiento territorial llama la justa distribución de cargas y beneficios. Es decir que el Gobierno departamental tiene el deber moral de distribuir en el resto del departamento las plusvalías generadas a partir de los instrumentos de ordenamiento territorial que se generan en esta zona. Nos parece que esa es una de las funciones sociales que tiene el territorio. A partir de esos proyectos se logra redistribuir en el resto del departamento.

También tenemos el desafío de coordinar la gestión pública nacional y departamental. Como decía, tenemos convenios vigentes no solo con el vecino departamento de Maldonado, sino también con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que nos ha apoyado permanentemente.

Asimismo, enfrentamos el desafío de usar correctamente la tecnología aplicándola a la planificación. Nosotros tenemos, a partir de nuestros propios recursos como decía el señor Intendente, un sistema de información geográfica que nos permite visualizar en cualquier momento, a partir de un monitor, exactamente, las condiciones físicas objetivas que tiene cada una de las parcelas de la costa y de los centros poblados de todo el departamento.

Es así que surge esto que se llama Plan de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras. ¿Cuáles son sus principios rectores? Sostenibilidad ambiental compatibilizándolo con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Tenemos, por un lado, la Laguna de Rocha y, por otro, la Laguna Garzón y esos van a ser sistemas protegidos.

Otros principios rectores son asegurar la accesibilidad universal al espacio costero a través de la cesión obligatoria de la faja de la ribera, una bajísima ocupación de suelo porque las disposiciones del plan así lo establecen, una preservación del paisaje que es un valor el horizonte lejano y la naturalidad en cuanto a la flora y fauna del lugar, y una promoción del uso residencial de baja intensidad. Estas son las condiciones básicas que se están llevando adelante en el plan.

Vamos a referirnos al Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras que luego recibirán en forma electrónica, que ha pasado por todos los procedimientos que establece la ley. En este momento ha sido aprobado el Informe Ambiental Estratégico por parte de la DINAMA, está hecho el informe por parte de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y eso ha sido comunicado por parte de la señora Ministra de Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a la Intendencia de Rocha y estamos en el momento exacto en el que se va a considerar el instrumento a nivel de la Junta Departamental.

En el plano que podemos ver que es muy sencillo pero lo quisimos traer para que su visualización sea más clara aparece el polígono de actuación. Su límite es, al suroeste, la Laguna Garzón y el Arroyo Garzón hasta su encuentro con la Ruta Nº 9 donde está el peaje, al noroeste la Ruta Nº 9, al noreste el Arroyo de Rocha hasta su desembocadura en el Laguna de Rocha y por ella hasta el Océano Atlántico y, obviamente, al sureste el Océano Atlántico. Esos son los límites del polígono

En la siguiente imagen aparecen algunas de las Rutas, y se ve el balneario La Paloma, a la izquierda abajo aparece José Ignacio, la ciudad de Rocha en la parte superior, la Ruta Nº 9, la Ruta Nº 10, que es el eje estructurador de este sector, el ramal que conecta la 9 con la 10, y otros caminos vecinales que también tienen su rol en este planteo.

A continuación podemos observar el ámbito de aplicación, ya visto a otra escala, donde están indicados los límites que recién nombrábamos.

¿Qué fue clave para nosotros desde que resolvimos el trabajo en este sector? Resultaba fundamental conocer cuáles eran las condiciones físicas del departamento. Para ello, entre otros trabajos, se solicitó un estudio de caracterización hidrogeológica del suelo que tenemos en ese tramo, con dos intenciones claras. Una, saber qué capacidad tenían las napas existentes en todo este tramo para abastecer de agua a una población final, a cincuenta años, que va a estar en el entorno de los once habitantes por hectárea; para que tengan una idea como referencia, puedo decir que Pocitos tiene una ocupación de cuatrocientos habitantes por hectárea.

SEÑOR BARRIOS.- Habrá once habitantes por hectárea en el área en la cual se pueden habilitar proyectos turísticos que, a su vez, es el 10% de las 30.000 hectáreas. Es decir que si tomamos todo el ámbito es un habitante por hectárea.

SEÑOR OLIVERA.- Aunque fuera un habitante por hectárea del total del polígono, era importante saber si se podía abastecer de agua con los cauces subterráneos y si era posible que ese suelo soportara la depuración de los efluentes domiciliarios, los sistemas de evacuación sanitaria domiciliaria, una vez culminados los procesos de depuración previstos en el plan. Para ello se encargó este trabajo a la empresa INSUELO, Servicios de Ingeniería de Suelos, que nos indicó cuáles eran las variables y qué valores teníamos. Curiosamente, se trata de una zona que está muy bien servida de agua: aproximadamente a los seis o siete metros tenemos una primera napa de muy buen caudal y a los 24 metros promedialmente entre los 20 y 27 metros tenemos caudales de más de 12.000 litros hora. Es decir, se trata de caudales extraordinarios para la zona, que cubre con creces la demanda esperada aun en picos de temporada. Hay que decir claramente que esa es la población máxima en pico de temporada, no es la de todo el año.

Este era un ejemplo que me parecía importante tener en cuenta porque a los efectos ambientales, conocer este tipo de realidades de subsuelo es clave.

Ahora vemos una una imagen que muestra dónde comienza el área. Insisto en que hay mucha gente que no lo conoce. Podemos ver la barra arenosa que separa la laguna de Rocha del océano; acá se muestra, aproximadamente, el límite este del plan. Al fondo se puede ver la desembocadura del arroyo Moleras en la laguna Garzón, y la Ruta Nacional Nº 10 cuando se acerca a la costa, pues la mayor parte de esa ruta está a una distancia de 1,5 kilómetros y 2 kilómetros de la costa; recién a 4 o 5 kilómetros de la laguna Garzón empieza a acercarse a la costa.

En esta imagen se muestran cárcavas, características de esta zona. Este tramo de la Ruta Nacional Nº 10 está a 1.800 metros de la costa. Por último, vemos el final del tramo, que es la laguna Garzón: a la derecha está el cuerpo lacunar; la lengua que se ve perder es el brazo donde desemboca la laguna Garzón en el océano. La barra está cerrada pero se abre en el punto que muestro con la flecha. En la parte central de la imagen vemos los bosques de pinos artificiales que fueron plantados por el fraccionador. Esta es la caracola, parte del fraccionamiento.

En esta imagen vemos un plano de la categorización primaria de suelos. En él se indica lo que va a ser suelo urbano no consolidado, que abarca algo más 600 de hectáreas; la parte pintada en rojo es Garzón. El suelo suburbano, que es de la Ruta Nacional Nº 10 hacia el mar, que en la imagen se ve en color celeste y abarca 3.310 hectáreas; el suelo suburbano protegido, es la mancha amarilla que está en el borde derecho: esa zona

ya está dentro del área protegida de laguna de Rocha y tiene disposiciones especiales, son nada más que 140 hectáreas en un desarrollo de 4 kilómetros a partir del fraccionamiento Las Garzas. El suelo rural potencialmente transformable es una línea paralela al mar, trazada a cinco kilómetros de la línea de ribera establecida por decreto departamental, que es el área que bordea a los caminos de acceso y al camino rural, que es el suelo rural con el atributo de potencialmente transformable. Mantiene su categoría de suelo rural, pero para transformarse en otra categoría debe existir un instrumento que así lo determine; en este caso hablamos de 12.000 hectáreas. Por último, en la zona amarilla vemos el área rural que abarca aproximadamente 17.400 hectáreas. La línea punteada es el límite del área protegida de la laguna de Rocha, y eso ya está determinado por el decreto correspondiente.

En esta otra imagen vemos la zonificación estratégica. El área A) es la zona de la laguna Garzón; el área B) es la zona de desarrollo residencial de baja intensidad, que es la parte que está por debajo de la Ruta Nacional Nº 10; la zona C) es el área de interés para la conservación en amarillo; la zona D) es el área potencial desarrollo turístico, al norte de la Ruta Nacional Nº 10 en color verde intenso; luego vemos la zona de potencial desarrollo turístico, caminos de acceso, la "N" invertida que se puede apreciar; el suelo rural en color rosado pálido y el área protegida de laguna de Rocha.

De acuerdo con el texto del proyecto de decreto, las disposiciones que se establecen para todas estas zonas que se superponen con el área protegida laguna de Rocha, quedan sujetas a las disposiciones del plan de manejo de la laguna del área protegida.

Ahora vemos una imagen satelital de la laguna Garzón. Abajo se pueden ver los bosques que hoy veíamos en la otra imagen. Quiero que vean superpuesto un dibujo de la situación dominial de la zona para ver la realidad jurídica. Hay algunas calles trazadas en el centro. Esta es la realidad jurídica, y así se estableció desde los años cincuenta. Se actuó sobre esta situación

¿Cuáles son las zonas que tienen mejores características de estos fraccionamientos? El balneario El Caracol, que bordea la ribera de la laguna. En esa zona en particular se realizó la zonificación teniendo en cuenta su caracterización. A la zona roja le llamamos Unidad de Paisaje 1; la zona pradera sobre la laguna está en amarillo, en el plano de la izquierda, le llamamos Unidad de Paisaje 2; la zona azul es la Unidad de Paisaje 3, que abarca los fraccionamientos anexos a El Caracol: Costa Bonita y Estrella del Mar.

Luego hay algunas manzanas que están ubicadas en la parte del borde de la flecha de arena que separa el mar de la laguna, que ha sido declarada como zona no edificable.

El plano de la derecha es de uso de suelos y se indica con mayor destaque lo que es vivienda unifamiliar, hotelería, complejos turísticos y gastronomía, es decir, usos no agresivos. En rojo se marca una zona comercial en torno a un parque público. Esta es una zona que tiene especiales características ambientales que se protegen, particularmente, con servidumbre de acueducto. Es decir, no se puede construir en las zonas donde están los desagües naturales de toda esta cuenca.

SEÑOR FOLCO.- Esta zona tiene un nivel de desarrollo y consolidación no despreciable: cuenta con calles trazadas, energía eléctrica y casas construidas. Se elige la zona por la calidad de diseño que posee pero, además, por el nivel actual de desarrollo. A diferencia de los otros fraccionamientos que en el papel existen, pero son campo. Este no es campo: se recorre y se ve un balneario.

SEÑOR BARRIOS.- Hay un elemento importante que vale la pena tener en cuenta.

En El Caracol y no recuerdo en qué otro lugar, se acepta el fraccionamiento original, pero en gran parte del resto se establece que no podrá edificarse en menos de 2.000 metros cuadrados. Es decir, esos terrenos tendrán que unificarse. Este es un dato concreto y relevante: no queda todo como estaba, sino solo lo que se considera que es valioso y tiene consolidación porque, como bien se decía, son terrenos de más de 900 metros cuadrados.

SEÑOR OLIVERA.- La zona que está indicada en rojo en el plano de la izquierda es donde se respetan las medidas originales del fraccionamiento. Todo lo demás, que está en amarillo y azul en el plano de la izquierda, debe reunir 2.000 metros cuadrados para poder construir. Es decir, hay una limitante importante. Asimismo, se establecen una relación de servidumbre entre predios, de manera que en

4.000 metros cuadrados solo puedan existir dos viviendas. Si una persona no puede reunir 2.000 metros cuadrados, se puede establecer una servidumbre a favor de ella en los títulos, de forma tal que el predio dominante será el más pequeño, y el predio sirviente el más grande. Esta medida es para mantener la proporción de dos unidades habitacionales cada 2.000 metros cuadrados. Solo en la zona que vemos en color rojo, que es donde están los terrenos de muy buena superficie, es donde se pueden mantener las medidas originales del fraccionamiento.

El documento que conforma el Plan tiene tres grandes capítulos. Uno es la memoria de información, donde se recaba toda la información del territorio; el segundo es la memoria de ordenación, en el que se fundamentan las decisiones que se toman y proponen en el Plan, y en el tercero está el articulado.

Son pocos artículos y está organizado de manera tal que cuando uno quiera saber cuáles son las determinaciones para cada una de las zonas va directamente al artículo correspondiente. Por ejemplo, en el caso concreto de la Ruta Nacional Nº 10 hacia el mar, corresponde el artículo 9. Allí encontramos todas las especificaciones para la zona.

Ahora vemos un cuadro sobre el que voy a hacer algunas referencias importantes. Este territorio que va desde la Ruta Nacional Nº 10 hasta el mar y termina en el límite este del fraccionamiento Las Garzas, tiene un área total de 2.200 hectáreas. El régimen general establece que la división mínima en todo este suelo es de cinco hectáreas. La división de suelos y el aprovechamiento edificatorio determinan que pueden construirse dos unidades habitacionales cada cinco hectáreas, con un Factor de Ocupación de 5% del suelo y un Factor de Ocupación Total, FOT, del 10%. Pueden hacerse viviendas en dos plantas con 7,50 metros de altura.

En predios que tengan entre cinco y diez hectáreas se comienza a permitir fraccionamientos, desarrollos, proyectos de desarrollo urbano residencial, con determinadas características. Por ejemplo, si yo tengo un predio, como mínimo, la mitad de él la tengo que destinar a uso común o a espacio libre, y sobre la otra mitad podré establecer la tierra privada. Después que establecí la tierra privada, hay que tener en cuenta las afectaciones de factor de ocupación, que es muy bajo. En toda esta zona puede destinarse a uso privado el 50% de la parcela, como máximo. El otro 50% tiene que ser destinado a espacio libre o de uso común, dependiendo del régimen de propiedad del proyecto.

Este Plan determina algo novedoso: premiamos en forma progresiva la no ocupación del suelo. Si una persona, en vez de ocupar el 50% ocupa solo el 40% y deja el 60% destinado al paisaje natural, en vez de que construir habitacional, le permitimos que construya una y media por hectárea. En ese porcentaje igual se mantiene el factor de ocupación del suelo en un 15%. Puede aumentar el número de casas, pero el factor de ocupación tiene que ser el 15% del territorio.

¿Cómo premiamos al propietario? Le permitimos que en vez de hacer dos plantas, pueda hacer tres. Ese es el premio de mayor edificabilidad en caso de que ocupe menos terreno. Reitero que eso es progresivo.

En el otro extremo se encuentra aquella persona, proyecto o desarrollo que ocupe el 10% del territorio y libere el 90% a las condiciones naturales de paisaje. En este caso premiamos con mayor edificabilidad, y se permite hacer un pequeño núcleo, un "pack", que podría llegar a tener seis niveles. Es decir, un pueblito chiquito.

En toda la costa rochense no existe red de saneamiento. El sistema de saneamiento es individual para cada parcela. En este territorio nosotros exigimos se tengan una fosa séptica anaeróbica, un segundo tratamiento con un sistema aeróbico son forzadores que incorporan oxígeno a los efluentes una vez tratados por las bacterias, y un tercer sistemas de zanjas de decantación o pozo filtrante, que permite la filtración de los efluentes la arena actúa como filtro previo a las llegada a las napas cuyos valores de DBO sean inferiores a 15%. Luego de todo este proceso se obtiene agua apta para utilizar en jardinería

Esta exigencia se establece para todo el polígono del Plan.

SEÑOR BARRIOS.- En el Plan estamos aplicando lo que el arquitecto Berbejillo cuya idoneidad todos reconocemos indica como la línea más moderna en esa materia, que fue mencionada por la ONG "Vida Silvestre" cuando concurrió a la Comisión.

SEÑOR OLIVERA.- Como he sido tan exhaustivo en la explicación de este artículo no me extenderé en cuanto a los siguientes.

En esta imagen vemos el perímetro del área protegida de la laguna de Rocha; esta es el área que figura en el decreto. En la parte de abajo se aprecia el área que establecimos como de interés para la conservación; también está dibujado a escala grande. Como les decía hace un rato, es un desarrollo de 4 kilómetros de longitud con respecto al que hay determinaciones muy estrictas en términos de ocupación e, inclusive, se declara "non edificandi" la boca de la laguna. Lo que aparece rayado con líneas verdes es un padrón particular, privado; también tenemos que ser conscientes de ello. La costa parece ser de todos, pero la realidad jurídica es otra.

Repito: hay determinaciones importantes. Están marcados con color amarillo claro los 150 metros de cesión obligatoria para poder construir. Todo eso pasa al dominio de la Intendencia de Rocha. La línea paralela al mar esta ubicada a 150 metros, pero a eso se agrega un retiro "non edificandi" de 50 metros más. Es decir que tenemos 200 metros, a partir de la línea de ribera, en los que no se puede construir y, por ende, no están afectadas la dinámica costera, la dinámica dunar, ni la eventual fauna o flora que exista en el lugar.

Además, se establecen otras condiciones: solo se pueden hacer casas cada 5 hectáreas, todas las instalaciones tienen que ser subterráneas, y los factores de ocupación de suelos son bajísimos, pues se sitúan en el 1%. Tampoco puede hacerse jardinería que no sea con especies autóctonas y debe haber retiros sobre la ruta.

Hay otro elemento importante: la Intendencia se reserva el derecho de establecer cesiones obligatorias, perpendiculares a la costa, de forma tal de asegurar la accesibilidad universal al espacio costero.

Cuando redactamos este artículo tuvimos una opinión favorable; la ONG "Vida Silvestre" manifestó que eran buenas las medidas que estábamos planteando para esta zona. No sé si en la reunión que mantuvieron con ustedes hicieron referencia a esto, pero manifestaron una opinión muy favorable; después cambiaron de opinión.

No voy a ahondar con respecto al artículo 11, referido a la zona noroeste de la Ruta Nacional Nº 10, porque las especificaciones son parecidas a las que ya mencioné.

Voy a referir a algo importante que olvidé mencionar con respecto al artículo 9º: con respecto a las 2.200 hectáreas a que refiere este artículo las que aparecen con color verde seco hay una disposición que limita la posibilidad de desarrollar proyectos a solo el 35% del área. Quiere decir que el Gobierno Departamental solo puede aprobar proyectos para el 35% de esta área; de este modo, nos aseguramos que no habrá urbanización continua y lineal sobre la costa. Esto es muy importante. Hasta tanto no se revise el plan para lo cual se estableció un período de 5 años, no se modificará esto.

En esta zona, la superficie máxima que puede ocuparse con proyectos me refiero a aquellos que dejaban el 50% libre y el 50% de suelo privado es de 20%. Quiere decir que apenas el 20% de estas 5.791 hectáreas podrán estar involucradas en proyectos; lo demás queda como suelo rural.

No voy a ahondar en los artículos siguientes porque, como dije, tienen características similares a los que ya comenté. Simplemente, terminaré con la explicación de este cuadro, que da una imagen global de las áreas y porcentajes resultantes de la zonificación que establecimos.

En la columna de la izquierda, donde dice "Zonificación estratégica", aparecen las 7 áreas posibles caracterizadas de la zona. Tomaremos como ejemplo el área de la laguna Garzón, a que refiere el artículo 8º del plan. El suelo es urbano no consolidado; esa es la situación actual. La superficie total es de 652 hectáreas. El porcentaje de superficie urbanizada es de 54%, es decir que un poco más de la mitad de esas 652 hectáreas concretamente, 352 hectáreas corresponde a las manzanas, suelo privado; el 46% restante corresponde a espacios libres: calles, avenidas, plazas, etcétera. El porcentaje de superficie no urbanizada es 0%; son los espacios libres. El área máxima edificable con las determinaciones de este plan es de 70 hectáreas; eso representa aproximadamente el 15% del área total.

Esto lo analizamos en los artículos 8º, 9º, 10, 11 y 12, y lo que importa son los números globales. De una superficie total de 33.600 hectáreas el dato figura en la última fila, el porcentaje de superficie urbanizable, o sea, donde pueden implantarse proyectos, es de apenas el 9% de este polígono, o sea, en 3.120 hectáreas.

Pero hay que recordar todas las afectaciones que tenían esos proyectos, de 10% 90%, 20% 80%, y todo lo demás. Es decir que el porcentaje de área no urbanizada en este tramo es de 91%, con lo cual el objetivo primario estratégico que teníamos para la zona, que era el de mantener la alta naturalidad, se logra a través de estos planteos sobre los que queremos aclarar cualquier duda que se plantee.

Por último, apreciamos una interesante imagen de la laguna Garzón, en la que se indica el bosque autóctono que está planteado, que arroja los valores que destacamos.

SEÑOR FOLCO.- A partir de lo que señaló el arquitecto Olivera quiero señalar especialmente la complejidad actual del territorio sobre el cual se está trabajando. Hay situaciones que son absolutamente complejas en materia de dominio y de uso. La circunstancia actual hace que ese territorio sea prácticamente un desierto; no hay población viviendo ni usando ese territorio, salvo en contados puntos en los que se ha producido algún tipo de desarrollo.

Se plantea este plan, pero teniendo en cuenta esa complejidad es necesario indicar que hay procesos que se vienen desarrollando. Uno de ellos es el de la partición de chacras grandes en chacras pequeñas. Este es un fuerte proceso que se viene produciendo en toda la zona que se establece como potencialmente desarrollable, es decir, a los 5 kilómetros, que se lleva a cabo en el marco de la legislación actual, que es la de suelo rural, según la cual, por ejemplo, el acceso a los predios puede hacerse a través de servidumbres de otros predios privados, pero es absolutamente imposible cualquier intento de ordenamiento de esos territorios, de establecer una estructura vial, alimentación de energía eléctrica o recolección de residuos, así como tampoco podemos disponer normas para el tratamiento de aguas servidas. Pero insisto en que estos procesos se están desarrollando.

Entonces, esta complejidad da lugar a un plan complejo, que toma fraccionamientos que están sobre la laguna Garzón, que tienen calidades ambientales y de diseño, se apoya en ellos y mantiene esos pequeños predios de 700, 800 o 2.000 metros cuadrados, que posibilitarán en ese sector el acceso a población de muy diversos estratos sociales. Sin lugar a dudas, los bordes de la laguna son los más cotizados, pero también los que mayores restricciones tienen. Luego se irá produciendo una baja del precio de la tierra que hoy ya se aprecia, pero manteniendo el predio privado como una posibilidad de acceso para población de diversos niveles de recursos.

Por otro lado, tenemos lo que explicó en detalle el arquitecto Olivera.

Yo quiero insistir en que la complejidad actual da lugar a un plan que es muy complejo, pero a veces leemos en la prensa algunas simplificaciones que no hacen mención a esta complejidad ni a los procesos actuales del territorio.

SEÑOR AMARILLA.- Voy a formular algunas preguntas sobre un tema que no estuvo presente en la disertación, pero que creo que puede ser un elemento sustancial por su impacto en la zona: me refiero a la construcción del puente sobre la laguna Garzón. Si bien se habla de la zona de acceso como la "N" invertida, no advertí que se tomara en cuenta esa eventualidad que se maneja e, inclusive, fue mencionada en el seno de la Comisión por parte de representantes de una ONG. Es muy importante que sepamos si en este plan de ordenamiento territorial están previstas las tensiones y presiones de todo tipo que produciría la eventualidad de un acceso a esta zona por ese lugar. Me interesa saber si se ha evaluado el impacto que puede tener sobre la alta naturalidad de esa zona la construcción de un puente sobre esa laguna.

Por otro lado, el señor Intendente hablaba de no aislar el ambiente, y por eso le pregunté sobre la laguna Garzón. Me quedó claro lo de la laguna de Rocha y también que está previsto incluir a la laguna Garzón en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Uruguay, pero quisiera saber si se ha evaluado la posibilidad de establecer zonas núcleos en estas áreas naturales, en las que realmente se aísle el ambiente para la conformación de un área protegida. Lo planteo porque habría espacios en los que debería aislarse toda actividad humana, teniendo en cuenta la concepción de áreas naturales protegidas.

En cuanto a las urbanizaciones, el arquitecto Olivera hablaba de las infiltraciones y del 85% de remoción de carga orgánica. ¿Eso no viola lo establecido por el Decreto Nº 253/79, relativo a la calidad de suelos y aguas, y a la infiltración que puede haber de este tipo de carga orgánica? Conozco otras zonas del país en las que,

por más que la saturación de nitrato sea menor, después hay consecuencias irreversibles en las napas freáticas. Me parece que estamos jugando con fuego en una zona muy frágil como esta.

Por último, voy a referirme a las restricciones a los permisos de construcción en los 250 metros de protección de faja costera. Se habló de 150 metros establecidos en el plan de ordenamiento territorial del Gobierno Departamental y de 50 metros extra, pero el Código de Aguas estipula 250 metros de protección, o sea que ya están previstas las restricciones para las construcciones en esta faja. Esto es muy importante dada la fragilidad de la zona y los perjuicios que puede haber, más allá de que se hace referencia al mínimo porcentaje de construcción algo así como 70 hectáreas en la primera zona y también al tipo de construcción y la afectación que pueda tener.

SEÑOR BANGO.- El colega Amarilla preguntaba sobre la construcción del puente, y en la sesión pasada la ONG "Vida Silvestre" nos planteó que había alternativas que tenían que ver con el sistema de balsas y con la participación de un inversor italiano no recuerdo exactamente el nombre, que podría electrificarlo. Por otro lado, se manejó también figura en la versión taquigráfica que, en lugar de concretar la conectividad a la Ruta Nacional Nº 10, se generara un sistema de bajadas en peine, que permitiría mejorar las comunicaciones de la Ruta Nacional Nº 9 hacia la Ruta Nacional Nº 10 y contar con entradas asfaltadas. Esto supondría un plus para el tránsito vehicular de 10 minutos con respecto al pasaje por el puente.

Quisiera saber qué piensan al respecto.

SEÑOR BARRIOS.- Voy a referirme a la pregunta del señor Diputado Amarilla con respecto a la no mención del puente en el plan. Lo que ocurre es que el plan es independiente del puente, y si alguna dependencia tiene es porque entendíamos que no podíamos hacer el puente sin tener un plan, y por ello elaboramos este. Contando con un plan, ya sea que se cruce en balsa, por un puente, o se entre por cualquier lado, el uso del suelo es el que está establecido en el plan. Eso no tiene por qué cambiar, salvo que en algún momento haya una decisión política en ese sentido.

Por lo pronto, al día de hoy la decisión es aprobar este plan, que recientemente fue enviado a la Junta Departamental, y nuestra intención es lograr una aprobación unánime. Ayer entró a consideración de la Junta Departamental y tuvimos una reunión con la bancada de Gobierno. En estos días continuaremos con eso, dando al resto de las bancadas la misma información que les brindamos a ustedes. Estudiaremos la manera en que todos podamos estar de acuerdo. Entendemos que en este tipo de cosas hay que llegar con consensos generales, como se llegó con el Decreto Nº 11/03, conocido como Ordenanza Costera, para que tengan estabilidad en el tiempo.

Entonces, si en el plan no se habla del puente es porque se está considerando que cualquiera sea el medio de acceso a la zona lo que importa es su cuidado. Es más, en cierto modo nosotros hemos promovido el puente y tenemos el acuerdo del Gobierno de Maldonado sobre esto, pero no hemos insistido fuertemente, no quisimos hacerlo frente al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con respecto al tratamiento del asunto hasta nos haber cumplido con esto, que nos parecía que era uno de nuestros deberes fundamentales. Debíamos tener un plan que cumpliera con todas las etapas correspondientes; al respecto, informo que dejaré en poder de la Presidenta la relación de todos los pasos administrativos que se dieron para llegar a la aprobación. Actualmente, el plan está aprobado por la DINAMA no es fácil conseguir el permiso de la DINAMA, pero lo tiene y también por la DINOT, y aclaro que tampoco es fácil conseguir permisos de la DINOT, y está bien que no sea fácil; para eso están. Quiere decir que el plan está aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; falta la aprobación de la Junta Departamental. Pretendemos que este plan se convierta en política de Estado.

SEÑOR AMARILLA.- Quisiera realizar una pregunta a raíz de este planteamiento. ¿Ahora se están autorizando construcciones en Las Garzas, por ejemplo, en virtud del plan viejo, o está todo congelado?

SEÑOR BARRIOS.- Seguramente, cuando el señor Diputado alude a Las Garzas se refiere al proyecto Las Garzas Blancas, y no al viejo fraccionamiento Las Garzas, donde eso no está autorizado. El proyecto de Las Garzas Blancas es, en cierto modo, el modelo para la urbanización del plan. Nosotros

desde el inicio seguimos una política, decidimos no hacer excepciones y que cuando autorizáramos un proyecto lo haríamos con las condiciones que deben ser generales. Y el proyecto Las Garzas Blancas, que está autorizado por todos los mecanismos correspondientes, con intervención de la DINAMA, antes de la aprobación de la ley de ordenamiento territorial y antes de la aprobación de este plan, cumple con todas las especificaciones del plan, y en eso tuvimos cuidado. Tiene un 50% de área libre, terrenos de 2.000 metros cuadrados como mínimo, con un promedio de 2.500, doscientos metros de área no edificable desde la línea de la costa luego explicaré lo relativo a las áreas no edificables, la obligación de que todas las instalaciones sean subterráneas y de procesar las aguas residuales; allí se están autorizando construcciones porque está legalizado y dentro de las características del plan.

SEÑORA PRESIDENTA.- Doy fe de todas las gestiones e idas y vueltas que debió realizar la Intendencia para lograr la aprobación de la DINAMA y de la DINOT, porque me tocó estar en el gabinete del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y me consta lo estricto que se fue en los requisitos teniendo en cuenta el nuevo plan de ordenamiento territorial; no solo se fue estricto con el departamento de Rocha, pero insisto en que hubo que realizar arduas gestiones para tratar de lograr los permisos.

SEÑOR BARRIOS.- Efectivamente; me parece que está bien que se establezcan requisitos; de lo contrario, no tendría sentido que existiesen.

Dejaré la respuesta a algunas preguntas en manos de los técnicos y voy a contestar la relativa a los doscientos cincuenta metros. En realidad, la norma establece que dentro de los ciento cincuenta metros que separan a la costa no se puede edificar, y eso tiene carácter general. Desde los ciento cincuenta hasta los doscientos cincuenta metros está permitido edificar con carácter general, previa decisión de la DINAMA, pero nosotros somos más estrictos porque por disposición municipal tampoco permitimos construir en un tramo que se extiende hasta los doscientos metros, ni siquiera con autorización de la DINAMA. Quedan cincuenta metros más entre los ciento cincuenta y los doscientos metros de la costa que son cuestión de la DINAMA y es posible que esta autorice, luego de analizar si hay dunas, si se trata de terreno firme, si hay una cárcava. Somos más exigentes que la norma nacional que prohíbe construir en esos primeros ciento cincuenta metros ya que nosotros, reitero, prohibimos construir en todo ese tramo de hasta doscientos metros.

SEÑOR GRAÑA.- El señor Intendente entregó un documento a la señora Presidenta del que puedo brindar una copia a cada uno de los miembros de la Comisión y en una parte de él figura la respuesta a lo que se planteaba referido al área protegida de la Laguna Garzón, que es el tema más sensible que he observado que se trató en la sesión pasada; prácticamente se habló solo de la Laguna Garzón y no del resto de las 30.000 hectáreas ni del desarrollo en las demás partes del territorio. En este documento se extraen del plan todas las medidas mitigadoras ambientales que se toman con respecto al desarrollo en esa zona que todavía no es protegida pero que queremos que lo sea. Rocha tiene historia con respecto a las áreas protegidas y, además, somos el departamento que tiene más posibilidades; ya tenemos aproximadamente 5.000 hectáreas en El Cabo Polonio, 18.000 en la Laguna de Rocha y tenemos propuestas 23.000 más. Debemos hacer un manejo serio del tema del territorio con respecto a las áreas protegidas, pero nuestro objetivo es que esas áreas no sean congeladas sino conservadas y también desarrolladas. Y para que se desarrollen hay que cambiarlas porque si no se cambia algo no se pueden desarrollar. El tema es que esos cambios sean hechos con tal cautela y medida que la esencia no sea dañada. Ese es nuestro objetivo en Laguna Garzón. Si ustedes leen punto a punto lo que se hizo, comprobarán que nuestro objetivo es la conservación del área de Laguna Garzón en su mejor estado natural, porque la sentimos propia y debemos cuidarla ya que de lo contrario como decía el arquitecto Olivera tampoco podremos vender ese lugar turístico.

La otra parte del documento se refiere a otra mención que se hizo en la sesión pasada con respecto a ciertas irregularidades que habríamos cometido en el procedimiento de aprobación del plan. En el documento figura todo un detalle de lo que se acordó con la DINOT, la DINAMA y la DINASA, en cuanto al procedimiento que se realizó a nivel administrativo paso a paso, el manifiesto público, la audiencia pública. En la versión taquigráfica figura que una persona manifestó que no hubo participación pública pero eso no es cierto; se cumplieron todos los requisitos que la ley exige como participación pública, y están detallados paso por paso hasta que se llega al final, es decir a las aprobaciones correspondientes que también pide la ley de

ordenamiento; me refiero a la ley de correspondencia con la DINOT y al informe ambiental y estratégico que da la DINAMA.

Con respecto a una presunta irregularidad por el cambio de nombre del plan debo decir que no hay ninguna. En el cronograma de acciones que tomamos figura el cambio de nombre del plan y fue propuesto por el Ministerio no porque cambiara el plan; simplemente se nos dijo: "El polígono que abarca el plan es tan amplio que llamarle Plan Parcial, queda reducido; pongámosle Plan Local". Además, con respecto al plan original que se mencionó, es decir la ordenanza costera, en realidad el sector 1 de este polígono abarca más territorio. Entonces, como Plan Parcial no quedaba contenido dentro de ese Plan Local, le llamamos Plan Local; parece un tema de semántica, pero no es que hayamos cambiado el nombre del plan y hayamos tramitado otro distinto sino que se trata del mismo plan. Es el mismo texto con que comenzó el trabajo, que fue al Ministerio, y las modificaciones que se hicieron surgieron de la audiencia pública que implica un proceso de respuesta y de las sugerencias que las distintas Direcciones del Ministerio le realizaron al equipo redactor del plan y al Intendente Municipal, que en cada cambio como está establecido elaboró una resolución que establecía el cambio del texto.

SEÑOR OLIVERA.- El señor Diputado Amarilla nos preguntaba qué pensábamos en cuanto a la zona núcleo del área protegida. La Unión Internacional para la Conservación UIC determina una abstracción de las áreas protegidas, y se grafica como si en el centro hubiera una zona núcleo, en el entorno una zona de amortiguación o zona "buffer", y luego estuviera el límite de la zona protegida. Para los casos de la Laguna Garzón y de la Laguna de Rocha esas determinaciones son diferentes; no se puede llegar a esa abstracción porque lo que existen son puntos locales de interés para la conservación. Entonces, refiriéndonos al ejemplo de la Laguna Garzón que creo que es lo que a ustedes les interesa, ¿qué puntos focales serían los determinantes? Para nosotros un punto focal es la desembocadura de la Laguna Garzón en el océano. ¿Por qué? Porque eso determina no solo el nivel de profundidad de la laguna sino, básicamente, porque a través de esa delgada barrera es donde se da la mayor dinámica de intercambio de un medio salino con un medio de salinidad muy baja. Es allí donde esa dinámica tiene su punto crítico, su embudo, por lo que para nosotros es un punto focal.

Otro punto focal importante que nos parece que debe merecer la protección en esta área y, así lo determina el articulado del proyecto, es el de las manchas de bosque psamófilo. El bosque psamófilo es un bosque bajo de tunas, de espina de cruz, que son relictos de montes que hay en la costa uruguaya; son pequeñas manchas que el plan se encarga específicamente de proteger. En la síntesis que se entregó a la señora Presidenta figuran las determinaciones de protección para ese bosque psamófilo. Esas cuestiones son puntos focales y para nosotros son subnúcleos de protección, por lo cual no se puede llegar a la abstracción de un núcleo central, porque si pusiéramos el núcleo central en el baricentro de la Laguna Garzón, no tendría ningún sentido. Quería hacer esta precisión.

No puedo ahondar en la consulta que se me hace en cuanto a la carga orgánica al final del sistema vinculado con el Decreto Nº 259 porque la ingeniera que más trabajó en este tema está a punto de dar a luz y no nos pudo acompañar en esta oportunidad. De todas formas, quiero insistir en un tema de densidad de volcado de efluentes y en un tema de inexistencia total, en toda la costa del departamento: las redes de saneamiento. Como ustedes saben, la OSE es quien realiza las redes de saneamiento en el interior y esto no está previsto, pero es obvio que no lo está porque es totalmente inviable desde el punto económico, por lo cual somos muy exigentes en el sistema del tratamiento individual de la parcela. Aun en casos de proyectos mayores, que tengan escala, por supuesto que estimulamos los sistemas de saneamientos complejos, los sistemas con tanques Imhoff, o lagunas de evapotranspiración cuando las áreas lo permiten, pero la regla general es muy restrictiva y nos parece que así se cumple con las condiciones.

SEÑOR GRAÑA.- La barra de la Laguna es un lugar muy sensible que siempre está filtrando; aunque la barra esté cerrada filtra igual, porque pasa por la arena, es decir que evacua por desagüe o por filtración. La Laguna Garzón era uno de los núcleos que decíamos que debía ser conservado como tal, pero la barra que va desde donde está una península que entra que es como una caracola de allí viene el nombre El Caracol, esos tres kilómetros, tienen totalmente prohibida la edificación.

SEÑOR OLIVERA.- Allí hay tierra privada.

SEÑOR BARRIOS.- El señor Diputado Bango había hecho una consulta con respecto a la solución de las balsas y a una persona que estaría dispuesta a invertir en ellas. Según la versión taquigráfica de la Comisión, se trataba de un inversor que había logrado detectar o conquistar a la ONG involucrada. En realidad, no se trata de un inversor sino de un donante, propietario de un área importante que está al lado de la Laguna de Rocha, que junto con otros propietarios que tienen una casa en cien o mil hectáreas, trata de mantener su privacidad y limitar al máximo el acceso a la zona. Han sido fundamentalmente ellos quienes han sostenido esto, porque todas estas actividades necesitan recursos para salir en la prensa. Este señor Rocca, que es un empresario ítalo argentino, de actividad multinacional, propuso financiar la colocación de una balsa con un mecanismo eléctrico, tomando el modelo de una balsa que la Intendencia tiene desde hace por lo menos veinte años, electrificada y antes tirada a tracción animal, a caballo, en el río Cebollatí. ¿Por qué nosotros entendemos que eso no cambia? Porque el año pasado ya se pusieron dos balsas; luego pueden ponerse tres, y después cuatro; eso no limita el acceso. En definitiva, implica que no se haga un puente, y nada más. Creemos que eso no incide; yo lo sostengo desde hace muchos años e, inclusive, en algún tiempo fue tema de discusión interna con mi fuerza política porque yo sostenía que no había que discutir si se hacía o no el puente sino analizar lo que se haría luego de que estuviera el puente. Lo que hay que hacer es establecer normas, tener disposición política para hacerlas cumplir, y si estamos tranquilos de que con eso no vamos a destrozar, entonces hagamos el puente. Reitero que no hemos insistido más en tratar de obtener la autorización ahora sí lo estamos haciendo porque queríamos tener primero este plan, y ahora pretendemos tener la anuencia de la Junta Departamental para llevarlo adelante. Es decir que el tema de las balsas es ese.

El señor Diputado Bango había hecho una pregunta con respecto al régimen de peine y en ese sentido hay dos teorías. Una sostiene que es mejor que se acceda por el régimen de peine y hay otra que dice que no. Lo que no es bueno es que todo sea absolutamente corrido, como el modelo de la Ciudad de la Costa, por eso se pone cautela en cuanto a que solo el 35% del área se puede destinar a proyectos turísticos, con las limitaciones de urbanización que se establecieron. Personalmente, creo que a nadie se le va ocurrir, porque es una obra muy difícil, hacer algo sobre la Laguna de Rocha; habría que estudiar el tema. Pero en este caso la ocupación se va a dar igual; hoy se está dando y hay demanda por esas tierras, y cuando alguien está dispuesto a pagar mucho por algo es porque lo va a usar, no es para guardar. Se compraba para guardar en la época en que eso valía poco dinero, pero hoy quien compra allí debe pagar mucho dinero. Por lo tanto, se va a ocupar de cualquier manera, y ese proceso ya empezó; lo bueno es que se ocupe ordenadamente, que genere recursos y se comparta con el resto de la sociedad, porque una cosa que hemos mencionado, y que ustedes conocerán, es que de acuerdo con la ley de ordenamiento territorial todo proyecto de urbanización debe ceder el 10% del área al Gobierno departamental, con destino a cartera de tierras, vivienda social o lo que sea. Por un decreto de la Junta Departamental porque nosotros adoptamos las normas de la ley de ordenamiento territorial como normas departamentales hemos reglamentado esto para que la cesión se pueda hacer mediante tasación actualizada de catastro y pueda llegar a ser compensada por dinero. ¿Por qué? Porque hacer vivienda social en el medio del campo, a cincuenta kilómetros de la ciudad, no resulta interesante. Sin embargo, tener recursos para solucionar algunos de los problemas de vivienda que tenemos en las zonas urbanas del departamento puede ser una herramienta muy buena, aparte de la mejora que implicará cualquier proyecto de estos que no van a ser muchos, porque el 35% del área dará para tres o cuatro proyectos, y el área al oeste de la Ruta Nº 10 va a tener menor demanda que la que está sobre la costa, cuando esté en la mitad de su ejecución final, es decir, la etapa en la que empiecen a construirse casas. Esto nos va a genera más contribución inmobiliaria que algunas de las poblaciones más importantes del departamento, porque la idea es que los gravámenes sean adecuados al valor y al beneficio de la gente que está invirtiendo e invierte para ir a veranear.

Voy a leer un artículo que demuestra la preocupación que existe en cuanto a la conservación del paisaje. Aquí se establece: "En la solicitud de Permiso de Construcción (...) deberá agregarse un plano que contenga la alimetría natural del terreno (...)" debido al problema que se genera en las zonas inundables se establece que no se podrá construir en terrenos que estén por debajo de un metro sobre la mayor creciente conocida " (...)referida a los niveles de la calle frentista con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedido por Ingeniero Agrimensor, que contenga además un relevamiento de los árboles y plantas nativas de significación existentes, indicando su tipo.- Solo podrán extraerse aquellos árboles y plantas que dificulten las construcciones previstas y deberán indicarse en planta de relevamiento". La Dirección de Arquitectura podrá determinar que se corra la construcción para no tener que sacar un árbol.

Cuando vino la ONG planteó que había cosas positivas pero que dudaban de que la Intendencia de Rocha pudiese controlarlas por falta de recursos económicos y humanos. Estamos tratando de generar los recursos económicos; los humanos creo que los tenemos. Este Plan ha logrado ser aprobado sujeto a las mismas exigencias que hacen los técnicos más renombrados.

Es fundamental conocer el terreno para poder comprender la situación. Como ya se ha dicho, la mayor parte de los uruguayos no conoce la zona. Por tanto, queremos invitar a la Comisión para que vaya; tendríamos el mayor gusto de recibirlos y acompañarlos en la visita. Tenemos la esperanza de que lleguen a la misma conclusión que la Sociedad de Arquitectos, que estaba muy preocupada con el tema. Después de que la Comisión de Urbanismo de la Comisión de Arquitectos del Uruguay fue y estuvo todo el día trabajando con nuestros técnicos, nos envió una carta que es motivo de satisfacción y quiero leerla. Dice así: "Agradecemos a usted y a su equipo de colaboradores la atención dispensada a nuestros colegas de la Comisión de Urbanismo el pasado 21 de junio.- Los informes recibidos dieron cuenta del importante y altamente profesional trabajo que han realizado respecto al Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras.- Quedando a su disposición en lo que podamos aportar [...]".

Es imprescindible ver el lugar, cómo está hoy y lo que se puede hacer, así como algún caso que ya está en marcha para ver cómo se está encarando.

SEÑORA PRESIDENTA.- Aceptamos la invitación con mucho gusto. Coordinaremos la visita.

SEÑOR CARDOSO (don José Carlos).- Quiero dejar constancia de que mi participación intermitente en la Comisión se debió a que integro la Comisión de Hacienda que, en este momento, está discutiendo el proyecto de secreto bancario que debemos aprobar en esta jornada. Por lo tanto, no he podido acompañar todo el desarrollo de la sesión, más allá de que conocía y compartía la exposición que iban a realizar.

SEÑOR BARRIOS.- Vamos a tener oportunidades de compartir información. Nosotros ahora comenzamos el proceso de informar a la Junta Departamental y a las diferentes bancadas. No tenemos inconveniente en reunirnos con el señor Diputado José Carlos Cardoso y toda la bancada. Queremos que sea un proceso de discusión en el que participen todos los partidos políticos. Estas cuestiones deben resolverse en acuerdo con todo el sistema político, de lo contrario no logramos la estabilidad que entendemos necesaria.

Debo decir que yo no tengo posición tomada respecto a la propuesta del señor Diputado José Carlos Cardoso en cuanto a declarar pueblo a la zona de Cabo Polonio. El SNAP tiene injerencia sobre esa zona desde el momento en que fue declarada área natural protegida. Por tanto, sería bueno hacer una reunión con el señor Diputado José Carlos Cardoso, el SNAP y la Intendencia para ver cuál es la situación. Todas las medidas que estamos tomando en cuanto a las áreas protegidas las conversamos con el SNAP. Por lo tanto, propongo realizar una reunión y luego trasmitir a la Comisión lo que de allí surja.

SEÑORA PRESIDENTA.- Estamos de acuerdo.

SEÑOR BARRIOS.- Reitero que mañana, a través del correo electrónico, les haremos llegar la presentación y el Plan completo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Les agradecemos la presencia.

(Se retira de Sala el señor Intendente de Rocha y sus asesores)

(Diálogos)

Se levanta la reunión.